

IIN KUNNAN KAAVOITUSKATSAUS 2022



Kunnanhallitus 22.11.2021 § 335

Sisällys

1. Johdanto – ajankohtaista lin kaavoituksessa	3
2. Suunnittelujärjestelmä	4
3. Miten voin osallistua suunnitteluun?	6
4. Maakuntakaavoitus	7
5. Yleiskaavoitus	8
6. Asemakaavoitus.....	17
7. Kunnan maapolitiikka ja tonttitilanne	19
8. Yhteystiedot.....	19



1. Johdanto – ajankohtaista lin kaavoituksessa

Tässä kaavoituskatsauksessa käsitellään maankäytön suunnittelua lin kunnassa vuonna 2022. Katsauksessa kerrotaan tiiviisti lin kunnan voimassa olevista, vireillä olevista ja tulevista kaavahankkeista.

Kuluneena vuonna lin kunnan maankäytön suunnittelu on ollut jälleen vilkasta. Koko kuntaan laadittavan strategisen yleiskaavan työstämistä on jatkettu ja Asemanseudun maankäyttöselvitys on valmistunut osana kaavatyötä. Pentinkankaan palvelukeskittymää koskevat asemakaava- ja yleiskaavamuutokset ovat edenneet ehdotusvaiheen nähtävilläoloon. Jakkukylän kyläaluetta koskeva osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa, mutta valituksenalaisena hallinto-oikeuden käsittelyssä. Karhun asemakaavatyö lakkautettiin helmikuussa, mutta yleiskaavatyötä on jatkettu edelleen kohti kaavaehdotusta. Kolmen tuulivoimahankkeen, Yli-Olhavan, Ollinkorven ja Kovasinkankaan kaavaprosessit ovat edenneet: Yli-Olhava hyväksymiskäsittelyyn, Ollinkorpi ehdotusvaiheen nähtävilläoloon ja Kovasinkangas luonnoksen nähtävilläoloon. Lisäksi on käynnistetty ja työstetty pienempiä asemakaavan muutoksia.

Vuonna 2022 käynnissä olevien kaavahankkeiden suunnittelua jatketaan. Strategisen yleiskaavan työstäminen tulee olemaan vuoden tärkeimpiä projekteja. Kaavahankkeessa muodostetaan yhteinen tahtotila siitä, mihin suuntaan kuntaa halutaan kehittää vuoteen 2040 mennessä. Strategisen yleiskaavan yhteydessä tullaan myös tarkemmin tarkastelemaan Kuivaniemen, Olhavan ja Merihelmen maankäytön suunnitelmia käynnistyvän 4-tien jatkosuunnittelun myötä. Lisäksi vireillä olevat tuulivoimakaavat ja useampi käynnissä oleva kaavahanke pyritään viemään hyväksymiskäsittelyyn vuoden aikana, ja tavoitteena on käynnistää yleis- ja tarpeen mukaan asemakaavoitus Sääskenharjun kiertotalousalueelle.

Kunnan tavoitteena on tiivis ja kestävä yhdyskuntarakenne ja sen mukaan uusia asuinalueita tullaan osoittamaan lähivuosina ensisijaisesti lin keskustaajaman osayleiskaavan mukaisille laajenemisalueille, kuten Alarantaan ja Asemanseudulle. Kunnassa myös kaavoitetaan uudelleen tarpeiden muuttuessa asemakaava-alueita, kuten Kunnantalon ja Nätteporin kaavamuutoksen tapauksessa. Uutta liiketoimintaa ja teollisuutta osoitetaan pääasiassa keskitetysti Pentinkankaalle, Kuivaniemen bionalousalueelle ja keskustaajamaan, sekä uutena Sääskenharjun alueelle, joka uuden 4-tien linjauksen myötä on oivallinen paikka tilaa vaativalle kiertotaloustoiminnalle. Keskustaajaman lisäksi kaavahankkeilla ja muulla suunnittelulla tuetaan kyläalueiden elinvoimaa: kyläalueiden kehittäminen on yksi teema muun muassa valmisteilla olevassa strategisessa yleiskaavassa.

Maankäytön suunnittelua ja kaavoitusta tehdään vuorovaikutuksessa kuntalaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Suunnitteluprosesseissa erilaiset näkökulmat ja tavoitteet pyritään aina sovittamaan yhteen. Kuntalaisten ja vapaa-ajan asukkaiden rooli on suunnittelun kannalta keskeinen, sillä asukkaat ja alueen käyttäjät ovat yleensä oman alueensa parhaita asiantuntijoita. Kunnan tavoitteena vuodelle 2022 on entistä parempi vuorovaikutteisuus kaavahankkeissa ja asukkaiden tasapuolinen osallistaminen. Lin kunta toivoo kuntalaisilta, loma-asukkailta, yrityksiltä ja yhteisöiltä aktiivista osallistumista maankäytön suunnitteluun myös vuonna 2022.

lissä 18.11.2021

Elina Nissinen
vs. maankäytön asiantuntija/kaavoittaja



2. Suunnittelujärjestelmä

Kaavoitusta ohjaavat maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA) sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).

Kaavoitus jakautuu kolmeen eri kaavatasoon (maakunta-, yleis- ja asemakaava), joista yleispiirteisempi kaava ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat suunnittelua maakunnissa ja kunnissa. Niiden tehtävänä on muun muassa varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet. Tavoitteista päättää valtioneuvosto. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan tarvittavalla tarkkuudella kaikilla kaavatasoilla.

Nykyiset tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat: toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen useampaa kuin yhtä kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaava on ohjeena kuntien kaavoitukselle ja muulle viranomaistoiminnalle, jolla vaikutetaan alueidenkäyttöön. Maakuntakaavassa aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen. Maakuntakaavalla pyritään edistämään maakunnan strategista kehittämistä. Maakuntakaavan laatii maakunnan liitto ja sen hyväksyy maakuntavaltuusto.

Yleiskaava

Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön päämäärät kunnassa. Yleiskaavassa määritetään kunnan kehityksen suuret linjat sekä kaava-alueen käyttö, esimerkiksi asuinalueiden, palvelujen ja liikenneväylien sijainti. Yleiskaava voidaan laatia myös osalle kunnan alueesta (osayleiskaava). Osayleiskaava voidaan tehdä esimerkiksi ranta-alueille, kyläalueelle tai tuulivoimahanketta varten. Yleiskaavoituksen tueksi laaditaan taustaselvityksiä, joiden määrä ja sisältö riippuvat kaavan tarkoituksesta ja luonteesta. Yleiskaavat hyväksyy kunnanvaltuusto.

Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtaisin kaavataso ja luo edellytykset rakentamiselle. Asemakaavassa keskitytään johonkin kunnan osaan ja ratkaistaan sen tuleva käyttö. Siinä määritellään, mitä ja millä tavalla alueelle voidaan rakentaa ja mitä alueella säilytetään. Kaavakartan lisäksi asemakaavaan kuuluvat kaavamerkinnot ja -määräykset sekä kirjallinen kaavaselostus. Myös asemakaavoituksen tueksi laaditaan taustaselvityksiä, joiden määrä ja sisältö riippuvat kaavan tarkoituksesta ja luonteesta. Asemakaavat hyväksyy kunnanvaltuusto ja vaikutuksiltaan vähäisten kaavojen osalta kunnanhallitus.



Ranta-asemakaava voidaan laatia, kun tarkoituksena on pääasiassa loma-asutuksen järjestäminen ranta-alueelle. Kaavan laatimisesta voi vastata maanomistaja tai kunta. Maanomistajan on oltava yhteydessä kuntaan ennen ranta-asemakaavan laatimiseen ryhtymistä ja toimitettava kuntaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Ranta-asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Kaavarunko

Kaavarunko on yleiskaavan ja asemakaavan väliin sijoittuva ohjeellinen ja epävirallinen suunnitteluväline, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Kaavarungossa suunnitellaan yleisellä tasolla maankäytön, liikenteen ja ympäristön rakenne sekä verkostot. Kaavarunko toimii ohjeena muun muassa asemakaavoja laadittaessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus on käynnissä. Uudistuksen tavoitteena on yksinkertaistaa ja selkeyttää lakia ja uudistaa laki vastaamaan yhteiskunnan nykyisiä ja tulevia tarpeita. Lakiuudistuksen pää tavoitteita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen.

Nykyiseen kaavajärjestelmään ja eri kaavatasoihin saattaa tulla merkittäviä muutoksia uudistuksen yhteydessä. Tavoitteena on, että hallituksen esitys uudeksi maankäyttö- ja rakennuslaiksi tulisi voimaan vuonna 2024. Lakiehdotus on syksyllä 2021 tullut ensimmäiselle lausuntokierrokselle myös kunnille.

Lisätietoja uudistuksesta löytyy uudistuksen internet-sivuilta osoitteesta: <https://mrluudistus.fi/>

Merialuesuunnittelu

Merialuesuunnittelu on uusi, varsinaisesta kaavajärjestelmästä erillinen suunnittelumuoto. Merialuesuunnittelulla edistetään merialueen eri käyttömuotojen kestävä kehitystä ja kasvua, luonnonvarojen kestävä käyttöä sekä meriympäristön hyvän tilan saavuttamista.

Suomen aluevedet ja talousvyöhykkeen kattava, maankäyttö- ja rakennuslain mukainen merialuesuunnitelma on valmistunut. Rannikon maakuntien valtuustot hyväksyivät suunnitelman oman toimialueensa osalta marras-joulukuun 2020 aikana. Suunnitelma on laadittu rannikon maakuntien liittojen toimesta kolmessa osassa: Suomenlahti (Kymenlaakson ja Uudenmaan liitot), Saaristomeri ja Selkämeren eteläosa (Varsinais-Suomen liitto ja Satakuntaliitto) ja Pohjoinen Selkämeri, Merenkurkku ja Perämeri (Pohjanmaan, Keski-Pohjanmaan, Pohjois-Pohjanmaan ja Lapin liitot).

Suomen merialueelle on laadittu ensimmäistä kertaa merialuesuunnitelma eri toimijoiden kanssa laajassa yhteistyöprosessissa. Suunnitelma on sekä aluevedet että talousvyöhykkeen sisältävä kartallinen esitys, jossa tunnistetaan yleispiirteisesti esimerkiksi merkittäviä ja potentiaalisia vedenalaisten luonto- ja kulttuuriarvojen, energiantuotannon, kalastuksen, vesiviljelyn, merenkulun ja matkailun alueita. Tavoitteena on sovittaa yhteen eri toimialojen tarpeita ja näin edesauttaa merellisten elinkeinojen harjoittamista ja meriympäristön tilaa.

Suomen merialuesuunnitelma 2030 on digitaalisessa muodossa kaikkien saatavilla internetissä osoitteessa www.merialuesuunnitelma.fi.



3. Miten voin osallistua suunnitteluun?

Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on monenlaisia mahdollisuuksia osallistua kaavasunnitteluun. Suunnitteluun voi osallistua esimerkiksi jättämällä mielipiteen/muistutuksen nähtävilläoloaikoina, osallistumalla erilaisiin kaavahankkeita koskeviin tilaisuuksiin tai olemalla suoraan yhteydessä kaavoituksesta vastaaviin henkilöihin. Kaava-aineistot ovat yleensä nähtävilläoloaikoina julkisesti nähtävillä vähintään 30 vuorokautta.

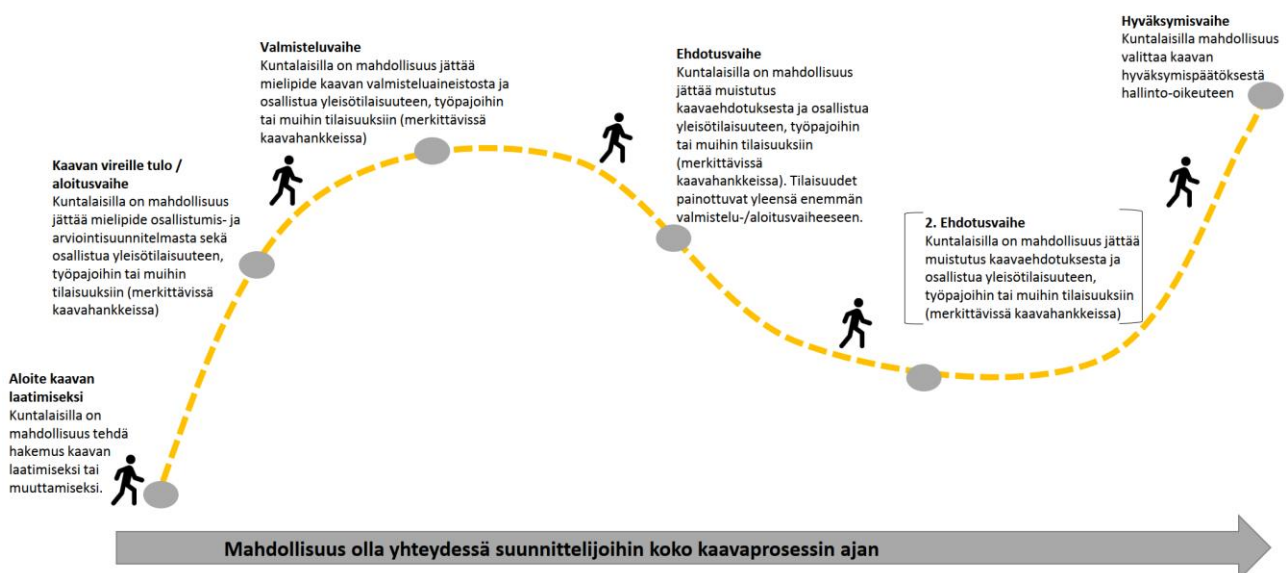
Alla olevassa kuvassa on kuvattu osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa. Osallistumismahdollisuudet vaihtelevat hieman riippuen kaavan merkittävydestä, mutta perusvaiheet ovat samat. Esimerkiksi vaikutuksiltaan vähäisissä kaavahankkeissa prosessi voi poiketa hieman alla esitetystä (Esimerkiksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on mahdollista asettaa nähtäville samanaikaisesti valmisteluaineiston kanssa. Myös kuulemisajat voivat olla lyhyemmät). Merkittävässä kaavahankkeissa eri vuorovaikutustapoihin panostetaan erityisen paljon: usein kuntalaiset voivat vaikuttaa suunnitteluun tavallisimpien osallistumismahdollisuuksien lisäksi esimerkiksi erilaisten asukaskyselyihin vastaamisen ja työpajoihin osallistumisen kautta.

Kuvassa mainittu toinen ehdotusvaihe toteutuu ainoastaan tilanteessa, jossa kaavaa muutetaan olennaisesti ensimmäisen ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen.

Kaavan alkuvaiheessa (etenkin aloitusvaihe ja valmisteluvaihe) on tärkeä käydä mahdollisimman laajaa vuoropuhelua ja keskustelua eri osapuolten kesken. Tällöin myös osallisten vaikutusmahdollisuudet ovat suurimmillaan.

Kaavan vireilletulosta ja nähtäville asettamisesta eri vaiheissa päättää lin kunnassa kunnanhallitus. Lopullisen kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Vaikutuksiltaan vähäisissä kaavahankkeissa kaavan hyväksyy kunnanhallitus.

Kaavoitukseen osallistuminen



Kuva 1. Kaavoitukseen osallistumisen palvelupolku.



Tiedottaminen

Kaavojen vireilletuloista, nähtäville asettamisista ja voimaantuloista tiedotetaan kunnan virallisissa ilmoituksissa internetsivuilla sekä paikallislehdissä lehtikuulutuksilla. Nähtävilläoloaikoina kaava-aineistot ovat sähköisesti luettavissa kunnanviraston asiointipisteessä lisi-areenalla (Kisatie 2 B, li) sekä kunnan internetsivuilla. Vireillä oleviin kaavoihin voi tutustua myös muulloin kunnan internetsivuilla. Yleisötilaisuuksista kerrotaan kuulutuksissa.

4. Maakuntakaavoitus

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa on uudistettu vaiheittain. Maakuntakaavoitusta ohjaa maakuntahallitus, jossa käsitellään kaavan vaiheet ja niistä saatu palaute. Maakuntakaavan keskeisiä kysymyksiä käsitellään maakuntakaavoituksen neuvottelukunnassa.

Yhteensä maakunnan alueella on voimassa kahdeksan maakuntakaavaa. Iin kunnan aluetta koskien on laadittu seuraavat maakuntakaavat:

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003 ja vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä (YM3/5222/2003) 17.2.2005.
- 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015
- 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016.
- 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Kaava on kuulutettu voimaan muttei ole vielä lainvoimainen. Kaavasta tehtiin valituksia hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset 29.4.2020. Valitusaikana tehtiin korkeimpaan hallinto-oikeuteen kaksi valituslupahakemusta tuulivoimahankkeita koskien.

1.vaihemaakuntakaavan teemoja ovat energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat, luonnonympäristö sekä liikennejärjestelmä ja logistiikka.

2.vaihemaakuntakaavan teemoja ovat maaseudun asutusrakenne, kulttuuriympäristöt, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet, seudulliset ampumaradat sekä puolustusvoimien alueet.

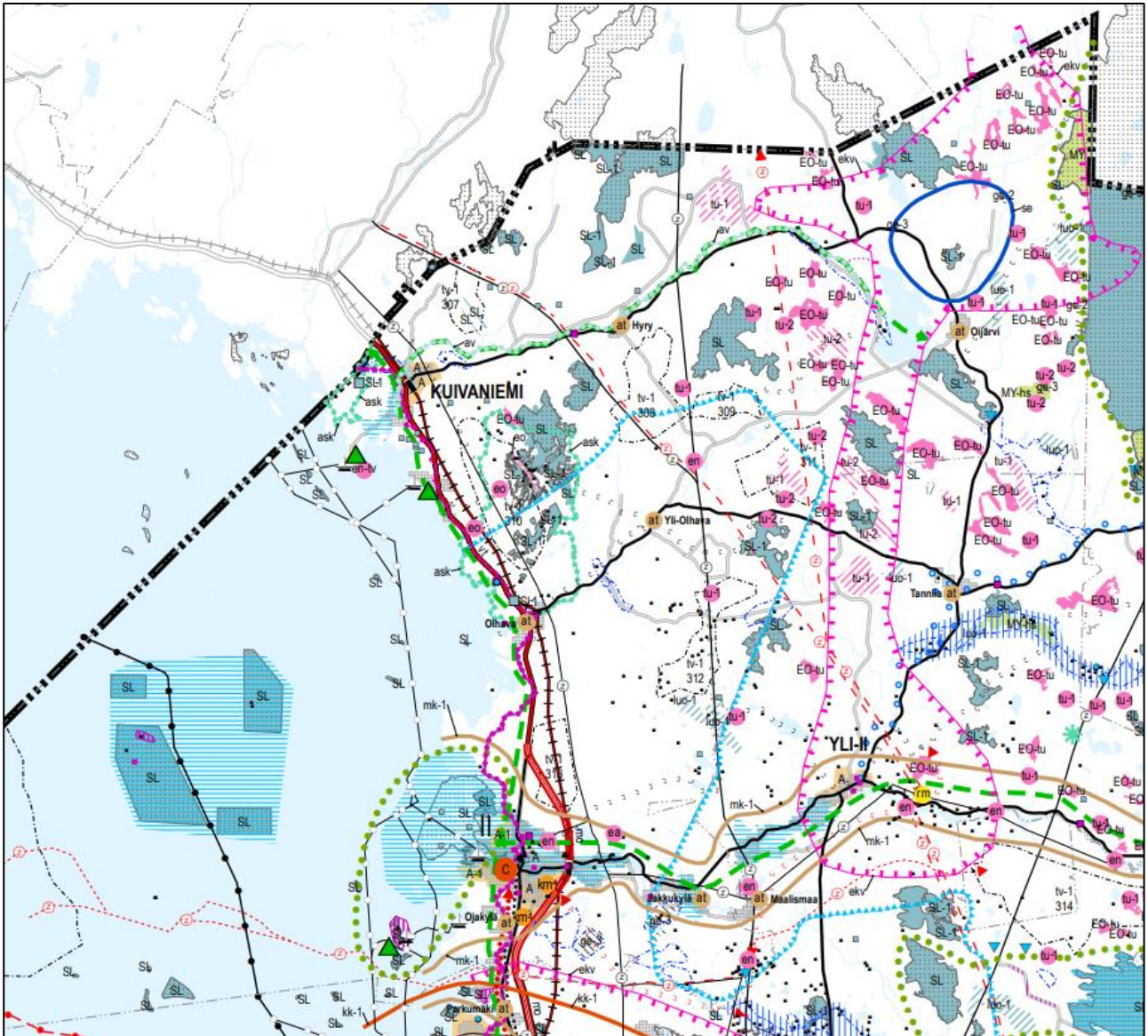
3.vaihemaakuntakaavan teemoja ovat pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset.

Maakuntakaavan uudistus on käynnissä. Lokakuussa 2021 on tullut vireille Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava. Vireille tulevassa maakuntakaavassa käsitellään aluerakennetta, energiantuotantoa ja siirtoa, liikennejärjestelmää ja logistiikka-alueita, viherrakennetta ja ekosysteemipalveluita, energiamurroksen vaikutuksia maankäytön suunnittelu, ilmasto vaikutusten arviointia sekä muita tarpeellisia kokonaisuuksia.

Lisätietoja maakuntakaavoituksesta saa Pohjois-Pohjanmaan liiton internetsivuilta osoitteesta:

<https://www.pohjois-pohjanmaa.fi/kehittaminen/maakuntakaava/>





Kuva 2. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta lin kohdalta (ei mittakaavassa). Lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto 2021

5. Yleiskaavoitus

Voimassa olevat yleiskaavat

Kunnan alueella on tällä hetkellä voimassa seuraavat osayleiskaavat (suluissa kunnanvaltuuston hyväksymispäivämäärä):

- Kuivaniemen Merenrannikon yleiskaava (KV 19.6.2000)
- Jakkukylän osayleiskaava (Yli-Iin KV 26.10.2000)
- Koninsaaren osayleiskaavan muutos (KV 15.11.2000)
- Iin rannikon ja saarten osayleiskaava (KV 22.4.2002, useita muutoksia sittemmin tehty)
- Oijärven osayleiskaava (KV 28.10.2003)



- Ojakylän osayleiskaava (KV 1.12.2006)
- Karjalankylän osayleiskaava (Yli-lin KV 28.05.2007)
- lin keskustaaajaman osayleiskaavan laajennus (KV 20.2.2012)
- lin keskustaaajaman osayleiskaava (KV 29.2.2016) ja Kirkkosaari-Leppisaari osa-aluekaava (23.8.2019 lainvoimainen)
- Uuden Oulun yleiskaava (Oulun KV 18.4.2016)

Tuulivoimayleiskaavat:

- Olhavan tuulivoimapuiston osayleiskaava (KV 20.6.2011)
- Myllykankaan tuulivoimapuiston osayleiskaava (KV 18.6.2012)
- Olhavan tuulivoimapuiston osayleiskaavan laajennus (KV 17.9.2012)
- Nybyn tuulivoimapuiston osayleiskaava (KV 11.3.2013)
- Suurhiekkan merituulipuiston osayleiskaava (KV 2.6.2014)
- Isokankaan tuulivoimapuiston osayleiskaava (KV 27.2.2017)
- Pahkakosken tuulivoimapuiston yleiskaava (KV 16.4.2018)
- Palokankaan tuulivoimapuiston yleiskaava (KV 17.12.2018)

Kunnan voimassaolevien yleiskaavojen yhdistelmä löytyy osoitteesta:

<https://paikkatieto.sweco.fi/maps/redirect/ii/kartta.html>

Yleiskaavojen aineistoja löytyy myös kunnan internet-sivuilta osoitteesta:

<https://www.ii.fi/voimassa-olevat-kaavat>

Vireillä olevat yleiskaavat

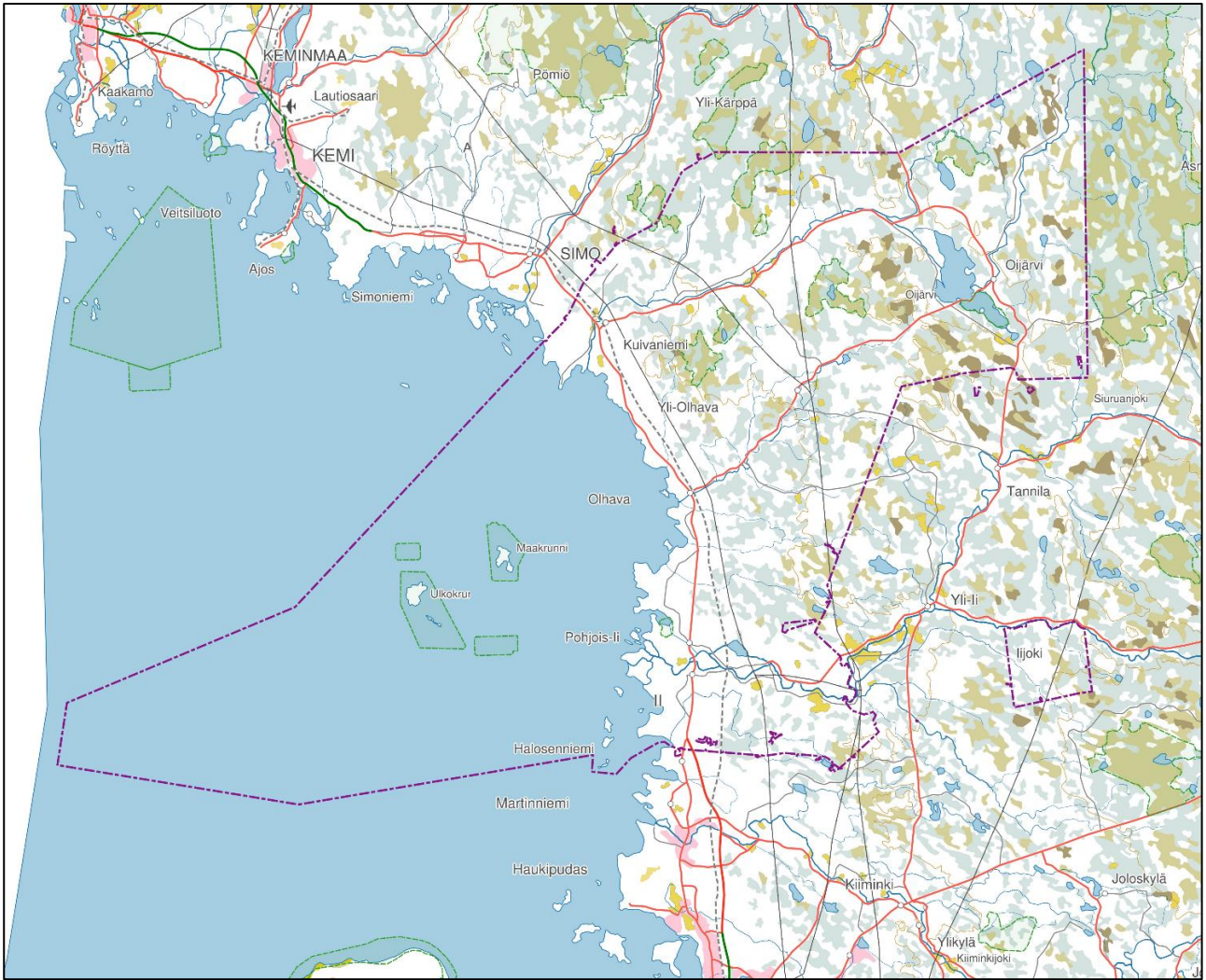
lin strateginen yleiskaava 2040

Kunnanhallitus päätti strategisen yleiskaavan laatimisesta maaliskuussa 2019. Koko kuntaan laadittavan yleiskaavan tavoitteena on ohjata kunnan maankäytön suuria linjoja ja tukea kunnan strategisia tavoitteita. Strateginen yleiskaava täydentää vuonna 2018 hyväksyttyä lin kuntastrategiaa 2018-2025. Tavoitteena on muodostaa yhteinen näkemys siitä, mihin suuntaan kuntaa halutaan kehittää. Yleiskaavan tavoitevuosi on 2040.

Kaavassa käsitellään laajasti eri teemoja. Tarkasteltavia aihealueita ovat muun muassa yhdyskuntarakenne, luonto ja luonnonsuojelu, maisema ja kulttuuriympäristö, elinkeinoelämän toimintaedellytykset sekä virkistys. Kaavan laadinnassa hyödynnetään olemassa olevia aineistoja ja selvityksiä.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä syksyllä 2019. Kesäkuussa 2020 on valmistunut kaavaan taustaselvitykseksi tuulivoimaselvitys. Kaavan työstäminen jatkuu ja tavoitteena on, että kaavan valmisteluaineisto asetettaisiin nähtäville alkuvuodesta 2022.



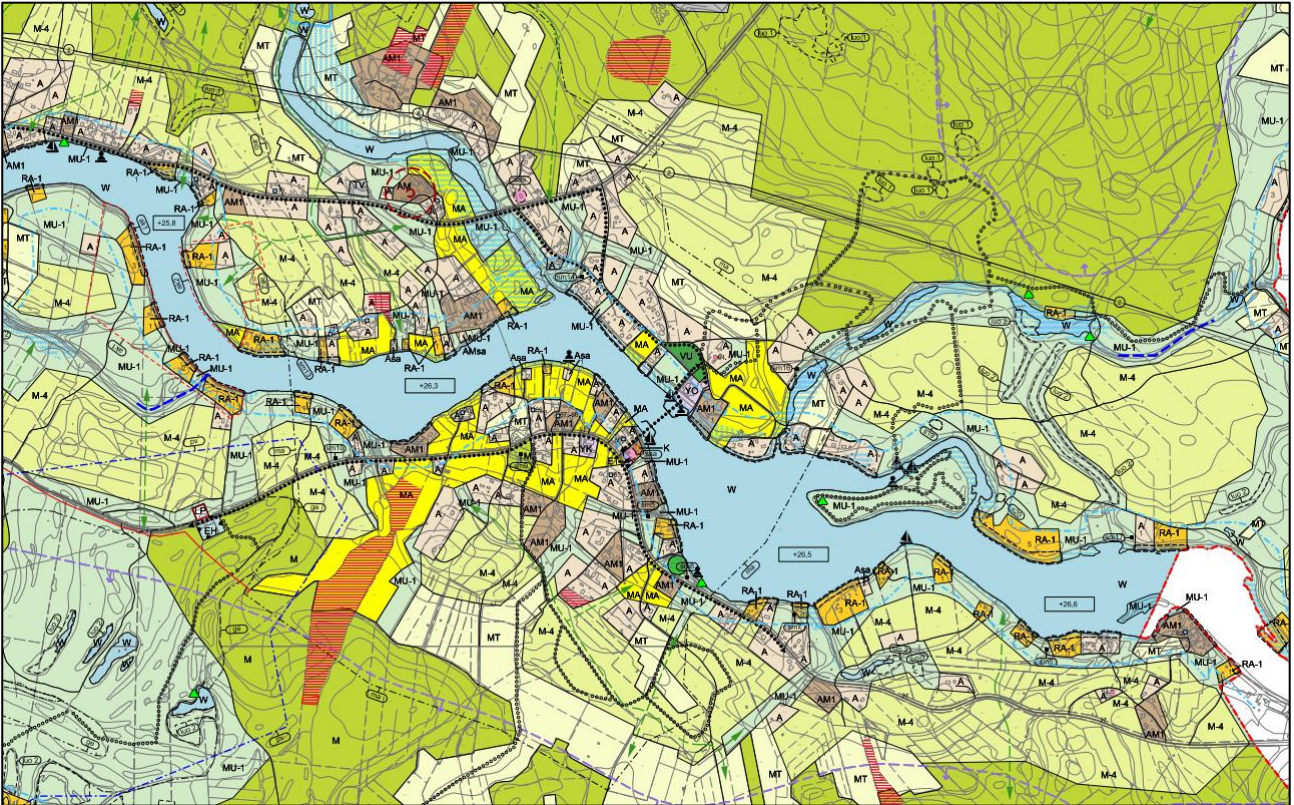


Kuva 3. Strategisen yleiskaavan suunnittelualueeseen kuuluu koko kunta vesialueineen.

Jakkukylän osayleiskaava 2040

Jakkukylä liittyi osaksi Iin kuntaa vuoden 2018 alusta. Yleiskaavatyö käynnistettiin vuoden 2018 alkupuolella. Yleiskaavan keskeisimpinä tavoitteina on tarkistaa alueen yleiskaavaratkaisut Iin kunnan tavoitteiden mukaisiksi ja tukea kyläalueen elinvoimaisuutta mahdollistamalla rantavyöhykkeen ulkopuolisten kyläalueiden täydennysrakentaminen nykyistä paremmin. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Jakkukylän osayleiskaavan 2040 1.2.2021. Kunnanvaltuuston päätöksestä on jätetty valitus Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen ja näin ollen kaava ei ole lainvoimainen.



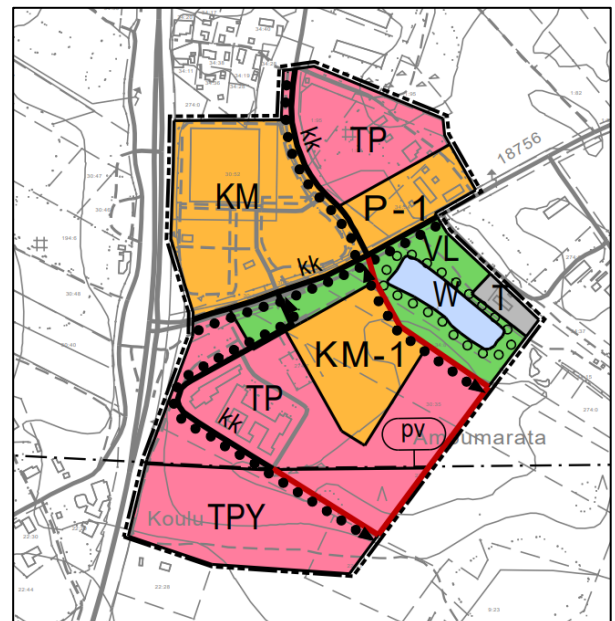


Kuva 4. Ote helmikuussa 2021 hyväksytystä kaavakartasta keskeisen kyläalueen kohdalta.

Iin keskustaajaman osayleiskaavan laajennuksen 2025 muutos Pentinkankaan alueella

Osayleiskaavan muutos on käynnistetty keväällä 2020. Kaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa Pentinkankaan alueen kaupallinen kehittäminen kuntastrategian mukaisesti. Tavoitteena on kehittää aluetta tilaa vaativan kaupan alueena. Alueelle ei tulla osoittamaan sellaisia kaupan toimintoja, joiden sijoittuminen Pentinkankaalle vaarantaa keskusta-alueen kehittämisen. Kaavamuutoksessa hyödynnetään käynnissä olevaan asemakaavaan liittyen laadittuja liikenneselvitystä ja kaupallista selvitystä. Lisäksi kaava-alueella on tehty kesällä 2020 luontoselvitys maastossa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä syksyllä 2021. Tavoitteena on viedä kaava hyväksymiskäsittelyyn viimeistään alkuvuodesta 2022.



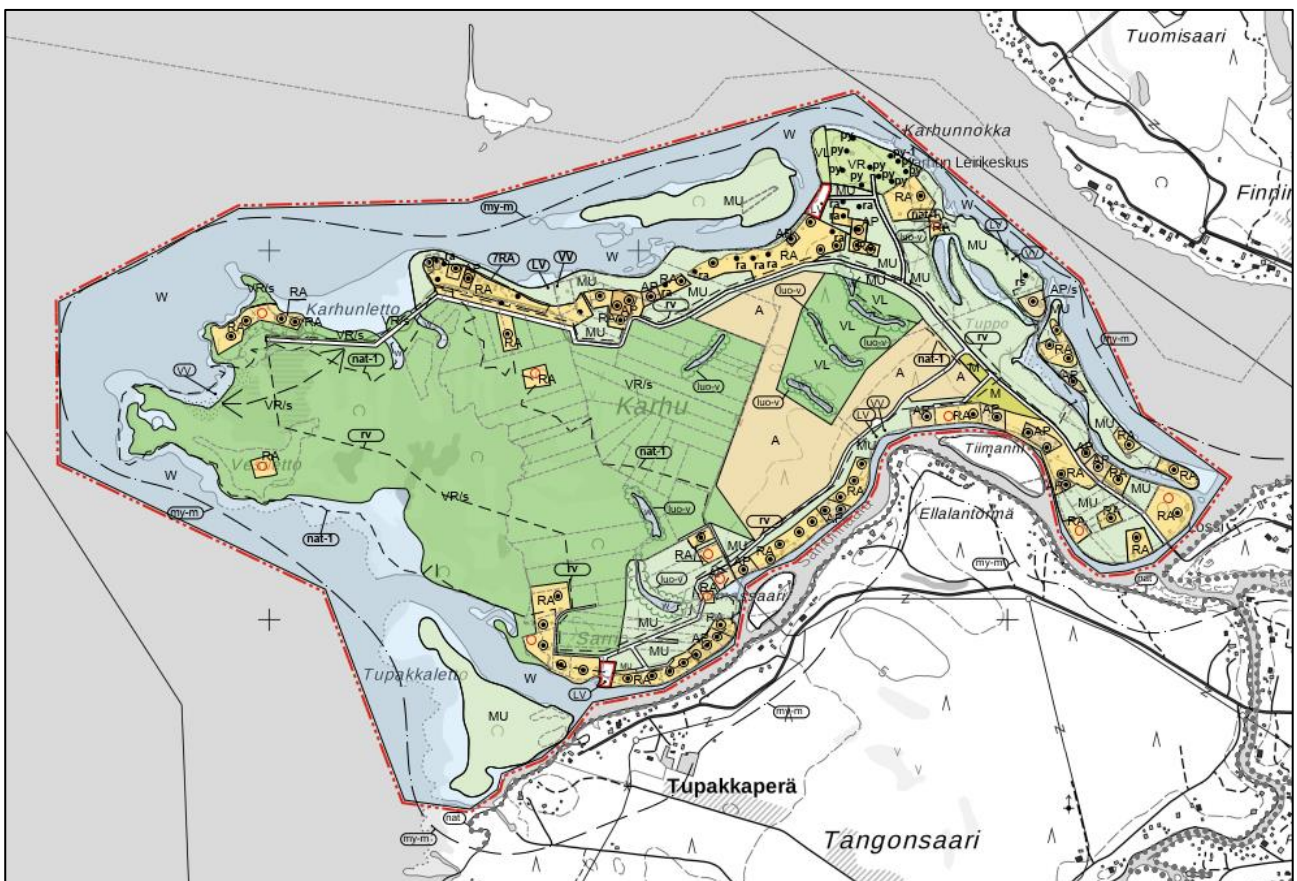
Kuva 5. Ote syksyllä 2021 nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta.

Iin rannikon ja saarten osayleiskaavan tarkistaminen Karhun alueella

Osayleiskaavan muutos on käynnistetty loppuvuodesta 2017. Kaavamuutoksen suunnittelualue sisältää Karhun saaren kokonaisuudessaan ja osan pääsaaren vierisistä lähisaarista. Kaavahankkeen keskeisenä tavoitteena on muuttaa nykyisiä lomarakennuspaikkoja pysyvän asutuksen rakennuspaikoiksi. Kaavahankkeessa suunnitellaan lisäksi saaren virkistyskäyttöä. Karhuun laadittiin alun perin myös asemakaavaa, jolla pyrittiin mahdollistamaan saaren keskiosiin asuinalueen toteuttaminen, mutta asemakaavoitus on sittemmin lakkautettu alueen haastavan tulvatilanteen vuoksi.

Saari kuuluu kokonaisuudessaan Natura-alueeseen, mikä asettaa tarkat reunaehdot suunnittelulle. Luontoarvot on otettu kattavasti huomioon suunnittelussa. Saari kuuluu Natura 2000 –verkostoon ja kaavahankkeisiin liittyen on laadittu luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen Natura-arviointi. Natura-arviointi on ollut lausuttavana ELY-keskuksessa ja luonnonsuojelualueen haltijoilla.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville keväällä 2022 ja kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn saman vuoden aikana.



Kuva 6. Ote alkuvuonna 2019 nähtävillä olleesta Karhun aluetta koskevasta yleiskaavan muutosluonnoksesta.

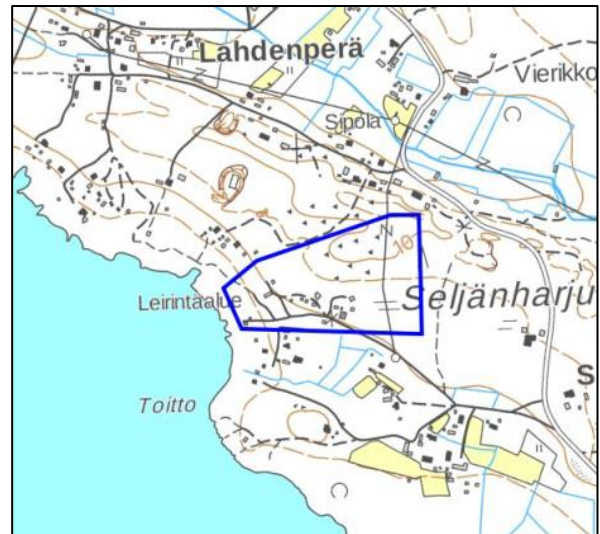


Iin rannikon ja saarten osayleiskaavan tarkistaminen Seljänperän alueella

Seljänperän alueella on käynnissä osayleiskaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa merellisen asuinalueen toteuttaminen. Kaavan laatiminen on käynnistetty huhtikuussa 2018.

Kaavamuutoksen rinnalla laaditaan asemakaava, jossa asuinalue suunnitellaan tarkemmin. Kaavan työstämiseksi kunta on hakenut yhteistyökumppania. Suunnittelua jatketaan vuonna 2022.

Kuvassa 7. on esitetty suunnittelualueen rajaus.



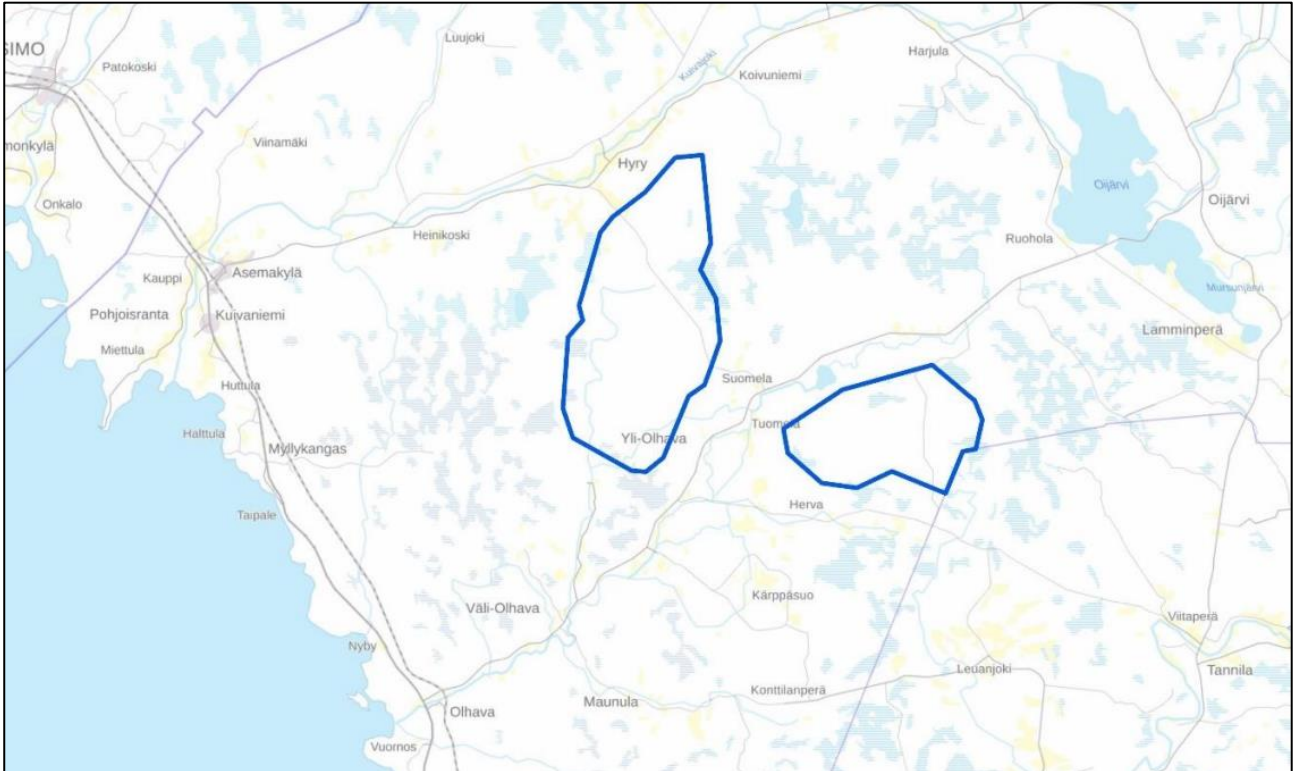
Kuva 7. Seljänperän suunnittelualueen rajaus, ote osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Yli-Olhavan tuulivoimapuiston osayleiskaava

Megatuuli Oy suunnittelee tuulivoima-alueen rakentamista Iin Yli-Olhavan alueelle noin 20 kilometriä Iin keskustaaajamasta pohjoiseen. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena tuulivoimayleiskaavana, jota voidaan käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Hankkeessa sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä YVA-lain mukaista kaava-YVA –yhteismenettelyä.

Hankkeen YVA-menettelyssä tutkittiin nollavaihtoehdon (toteuttamatta jättäminen) lisäksi kahta toteutusvaihtoehtoa: 68 tuulivoimalan (VE1) ja 48 tuulivoimalan (VE2) puistoja. Sähkönsiirron osalta tarkastelussa oli kolme vaihtoehtoa. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Yli-Olhavan tuulivoimapuiston osayleiskaavan 1.2.2021. Kunnanvaltuuston päätöksestä on jätetty valituksia Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen ja näin ollen kaava ei ole vielä lainvoimainen. Hyväksytyyn kaavaan sisältyi lopulta 50 voimalaa ja hanke sijoittuu sähkönsiirtovaihtoehtoiseen kokonaisuudessaan Iin kunnan alueelle.





Kuva 8. Yli-Olhavan tuulivoimapuiston osayleiskaava-alueen sijainti, ote hyväksytyistä kaavaselostuksesta.

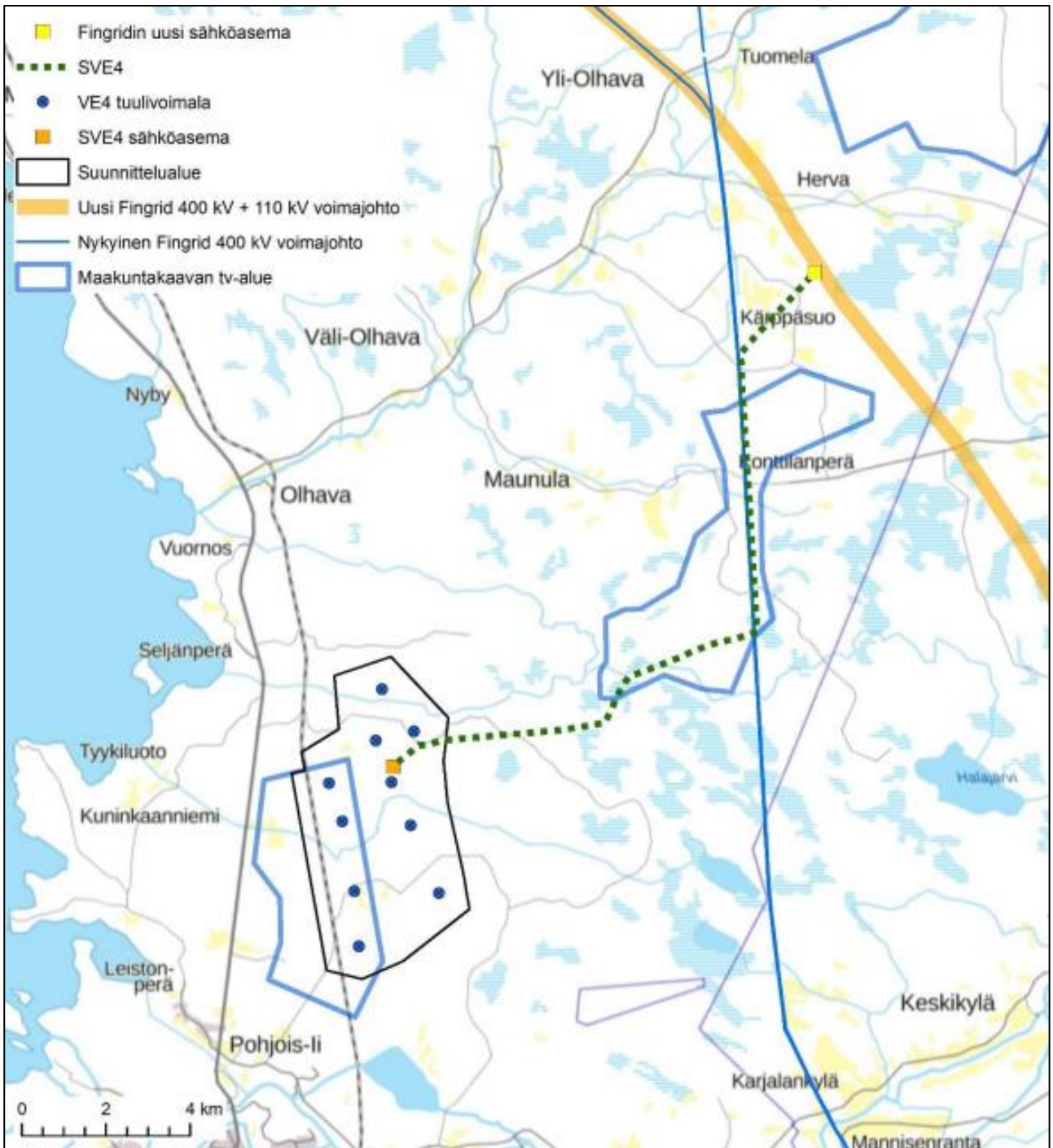
Ollinkorven tuulivoimapuiston osayleiskaava

Ilmatar li Oy suunnitteli alun perin enimmillään noin 63 tuulivoimalan suuruisen tuulivoimahankkeen rakentamista lin keskustaajamasta 4-20 kilometriä koilliseen rajautuen Oulun kaupungin rajaan Yli-Iissä. Hankkeessa tarkasteltiin kolmea toteutusvaihtoehtoa (VE1 63, VE2 15 ja VE3 42 tuulivoimalaa) ja ns. nollavaihtoehtoa, jossa tuulivoimaloita ei rakenneta. Kaavaluonnosratkaisu laadittiin hankevaihtoehdosta VE3 42 tuulivoimalaa. Kaava-alueen pinta-ala oli noin 75,6 km². Yleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 77 a §:n mukaisena, jolloin sitä voidaan käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Valmisteluaineistosta kuulemisesta saadun palautteen ja käytyjen neuvottelujen perusteella on muun muassa hankkeen ympäristövaikutusten pienentämiseksi ja nykyisestä maakuntakaavasta hyväksyttävän poikkeaman mahdollistamiseksi laadittu kaavaehdotus hankevaihtoehdosta VE4 (10 tuulivoimalaa). Kaava-alueen pinta-ala on noin 22 km². Voimaloiden kokonaiskorkeus on enintään 300 metriä ja yksikköteho noin 5-9 MW. Tuulivoimapuiston liittämiseksi kantaverkkoon tutkittiin kahta liittymispistevaihtoehtoa, joista Isokankaan liityntävaihtoehdosta luovuttiin valmisteluaineistosta kuulemisen Fingridin lausunnon ja yhteysviranomaisen lausunnon johdosta. Liittymispistevaihtoehto on Fingridin suunnitteleman uuden 400 kV+110 kV:n johdon rinnalle rakennettava uusi Hervan sähköasema suunnittelualueen koillispuolella.

Kaavaehdotus on nähtävillä syksyllä 2021, tavoitteena on kaavan hyväksymiskäsittely joulukuussa 2021.





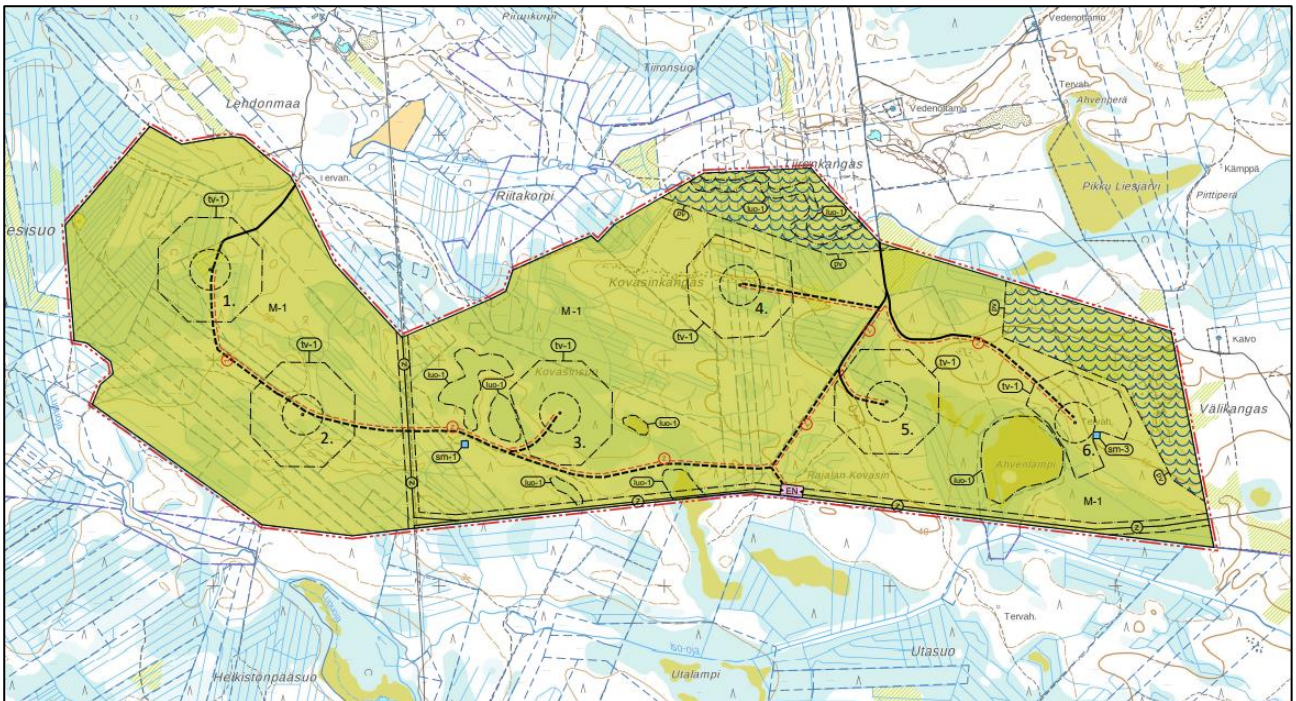
Kuva 9. Ollinkorven tuulivoimapuiston osayleiskaavan hankealueen sijainti ja kaavaehdotuksen mukainen sähkösiirtoratkaisu ehdotusvaiheen kaavaselostuksesta.

Kovasinkankaan tuulivoimapuiston osayleiskaava

Kovasin Tuulivoima Oy suunnittelee Kovasinkankaan alueelle kuuden voimalan tuulivoimapuistoa. Suunnittelualue sijoittuu kunnan eteläosaan Oulun kaupungin rajan välittömään läheisyyteen. Tuulivoimapuiston sähköverkkoon liittyminen on suunniteltu tehtäväksi hankealueella sijaitsevaan Fingridin Harakkaperä-Isokangas 110 kV-voimalinjaan hanketta palvelevalla omalla uudella sähköasemalla.



Hankkeeseen laaditaan yleiskaava siten, että sitä on mahdollista käyttää tuulivoimaloiden rakennuslupien perusteena maankäyttö- ja rakennuslain 77a §:n mukaisesti. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä kesällä 2021. Tavoitteena on, että yleiskaava olisi kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä vuonna 2022.



Kuva 10. Ote Kovasinkankaan valmisteluvaiheen kaavakartasta. Valmisteluaineisto on ollut nähtävillä kesällä 2021.

Tulevat yleiskaavat:

Yleiskaavan laatiminen Sääskenharjun kiertotalousalueelle on tarkoitus käynnistää lähiaikoina. Tavoitteena on, että muutaman vuoden kuluessa alueella on arviolta 60-70 hehtaarin kukoistava kiertotalouskeskus, jonne sijoittuu useita alan yrityksiä.

Kuivaniemen taajaman alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Maapoliittisen ohjelman mukaisena tavoitteena on laatia alueelle yleiskaava lähivuosina. Yleiskaavoituksen tarpeita kartoitetaan kunnan strategisen yleiskaavan 2040 suunnittelutyön yhteydessä.

Lähivuosina tulee tarkasteltavaksi mahdollinen tarve päivittää lin rannikon ja saarten osayleiskaavan ratkaisuja ja lijokivarren rantarakentamista.

Kunta suhtautuu myönteisesti uusiutuvan energian hankkeisiin. Tuulivoimayleiskaavoja laaditaan tarpeen mukaan. Aloitteet kaavojen laatimiseen tulevat yleensä maanomistajilta tai tuulivoimatoimijoilta, mutta kunta ohjaa tuulivoimahankkeiden kokonaisuutta.



6. Asemakaavoitus

Voimassa olevat asemakaavat

lin ja Kuivaniemen taajamien lisäksi kunnassa on asemakaavoitettua aluetta Myllykankaalla (Merihelmen alue) ja Kaakkuriniemessä. Lisäksi on laadittu useita ranta-asemakaavoja.

lin kunnan voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmä löytyy kunnan internet-sivuilta osoitteesta: <https://paikkatieto.sweco.fi/maps/redirect/ii/kartta.html>

Vuoden 2021 aikana on tullut voimaan seuraavat asemakaavat:

- Kirkonseudun asemakaavan muutos korttelissa 31b
- lin kirkonseudun asemakaavan muutos Kauppatien alueella

Vireillä olevat asemakaavat

Pentinkankaan asemakaavan muutos kortteleissa 312, 315, 326

Kaavamuuotos on käynnistetty kunnan aloitteesta kesällä 2018. Aluetta koskien on vireillä myös osayleiskaavan muutos. Kaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa Pentinkankaan alueen kaupallinen kehittäminen kuntastrategian mukaisesti. Tavoitteena on kehittää aluetta tilaa vaativan kaupan alueena. Alueelle ei tulla osoittamaan sellaisia kaupan toimintoja, joiden sijoittuminen Pentinkankaalle vaarantaa keskusta-alueen kehittämisen. Kaavaprosesseihin liittyen on laadittu liikenneselvitys, kaupallinen selvitys sekä luontoselvitys.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä syksyllä 2021 ja hyväksymiskäsittelyä tavoitellaan viimeistään alkuvuodelle 2022.

Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Timpurintien alueella

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty keväällä 2020 Leipojantien kaavatyön yhteydessä. Kaavan laatimisen tavoitteena on muun muassa osoittaa nykyinen maantie (Sorosentie) kaduksi ja tutkia mahdollisuutta alueen täydennysrakentamiseen. Asemakaavalla suunnitellaan myös alueen virkistyskäytön sekä kävelyn ja pyöräilyn ratkaisut. Suunnittelualue sijaitsee lin keskustaajamassa kuntakeskustan kaakkoispuolella Tikkasenharjun asuinalueen välittömässä läheisyydessä.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä loppukeväästä 2020 ja kaavan valmisteluaineisto on tavoitteena asettaa nähtäville alkuvuodesta 2022.

lin kirkonseudun asemakaavan muutos korttelissa 23, kunnanviraston ja Nätteporin alueet

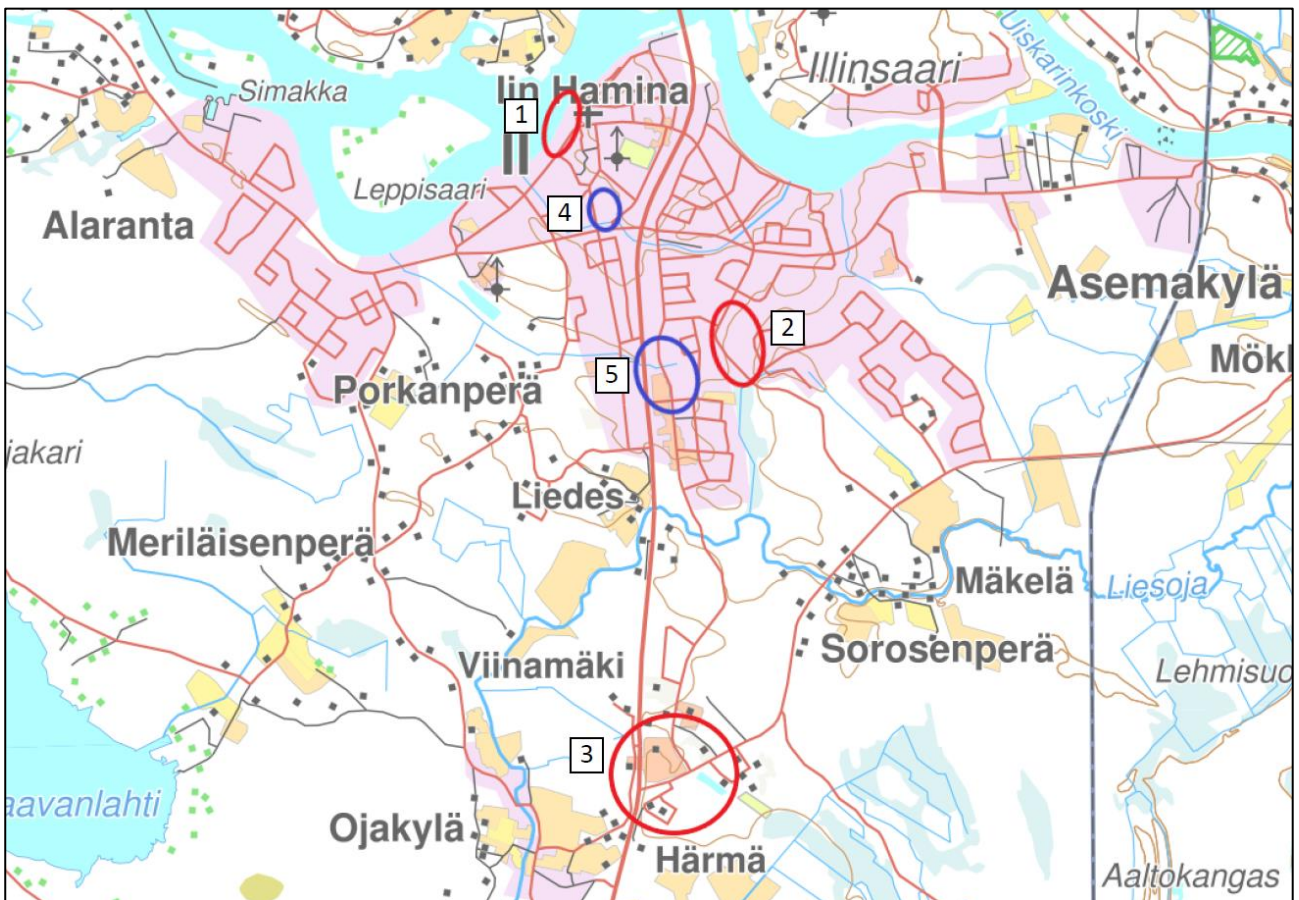
lin kunnanhallitus on päättänyt kokouksessa 22.2.2021 käynnistää lin kirkonseudun asemakaavan muutoksen korttelissa 23 eli nykyisen kunnanviraston ja Nätteporin alueella. Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkastella korttelin tulevaa maankäyttöä sekä mm. virastorakennusten ja asuinrakentamisen yhteensovittamisen mahdollisuuksia. Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan muun muassa kaavahankkeen tavoitteet, vaiheet ja aikataulu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



on ollut nähtävillä 8.4.–7.5.2021 välisen ajan, jolloin siitä on voinut jättää palautetta. Tavoitteena on järjestää ensimmäinen kaavamuutokseen liittyvä yleisötilaisuus talvella 2022 jonka pohjalta kaavan työstämistä jatketaan.

Seljänperän asemakaava

Seljänperän asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa merellisen asuinalueen toteuttaminen. Asemakaavan valmistelua jatketaan vuonna 2022. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on esitetty sivun 13 kuvassa 7.



Kuva 11. Keskustaajaman alueen vireillä olevat asemakaavat kartalla, ks. taulukko 1.

Taulukko 1. Keskustaajaman alueen vireillä olevat ja 2021 voimaan tulleet asemakaavat.

Vireillä olevat	Vuonna 2021 voimaan tulleet	
1. Iin kirkonseudun asemakaavan muutos korttelissa 23, kunnanviraston ja Nätteporin alueet	3. Pentinkankaan asemakaavan muutos kortteleissa 312, 315, 326	4. Kirkonseudun asemakaavan muutos Leipojantien alueella
2. Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Timpurintien alueella		5. Iin kirkonseudun asemakaavan muutos Kauppaticien alueella



Tulevat asemakaavahankkeet

Sääskenharjun kiertotalousalueen yleiskaavoituksen yhteydessä tarkastellaan tarve asemakaavan laatimiselle.

Vanhan Haminan asemakaava on tarpeen päivittää lähivuosina. Alueen nykyinen asemakaava on vuodelta 1989.

Kunta laatii pieniä asemakaavan muutoksia tarpeen mukaan.

7. Kunnan maapolitiikka ja tonttitilanne

Kunnan tonttitarjonta tällä hetkellä on varsin hyvä, mutta uuttakin asuinalueiden kaavoittamistarvetta on. Kunnalla on vapaita omakotitontteja yli sata kappaletta. Suurin osa vapaista tonteista sijaitsee Liesharjun alueella (yhteensä 52 kpl). Tikkasenharjussa vapaita tontteja on 16 kpl, suurin osa tonteista sijaitsee Elokujan alueella. Alarannalla varaamattomia tontteja on 10 kpl.

Myös Kuivaniemellä on vapaita tontteja: Kaakkuriniemessä on 3 tonttia valmiin kunnallistekniikan piirissä sekä kaavallisesti valmiina 18 tonttia, Asemakylällä 4 tonttia ja Niittyrinteellä 10 tonttia.

Vapaita rivitalotontteja on Rantakestiläntiellä, Karpalotiellä ja Tikkasentiellä sekä Sähkötiellä entisen Matkahuollon alueella. Keskustassa Hallitien varressa on vapaana AP-tontteja ja saman korttelin Mujuntien puoleiset tontit ovat rakentumassa vaiheittain.

Vapaita liikerakennus- tai lähipalvelualueen korttelialueita sijaitsee muun muassa Illinsaareissa sekä Liesharjuntien ja nelostien risteyksessä. Liiketonttien tarjontaa monipuolistetaan muun muassa Pentinkankaan käynnissä olevalla asemakaavan muutoksella.

Kunnan tavoitteena on edelleen monipuolistaa tonttitarjontaa lähitulevaisuudessa. Tavoitteena on saada tarjolle vaihtelevia tontteja erilaiset tarpeet ja rakentajat huomioiden. Tärkeää on myös saada tarjolla lisää tontteja esimerkiksi kerrostalorakentamiseen ja hoiva-asumiseen.

Iin keskustaaajamassa on runsaasti yksityisten omistamia rakentamattomia tai vajaasti rakennettuja tontteja joko valmiin tai lähes valmiin kunnallistekniikan piirissä. Kunta on pyrkinyt edistämään näiden tonttien rakentamista muun muassa tiedottamalla ja tarjoutumalla toimimaan tiedon välittäjänä rakentajien ja maanomistajien, asiaan panostetaan erityisesti vuonna 2022.

8. Yhteystiedot

Kuulutukset:

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kunnan virallisissa ilmoituksissa internetsivuilla sekä paikallislehdissä.

Internet-sivut:

Jatkuva tiedotus kunnan internet-sivuilla osoitteessa: <https://www.ii.fi/vireilla-olevat-kaavat>



Tiedustelut:

Kaavaa koskeviin tiedusteluihin vastaa:

Elina Nissinen, vs. maankäytön asiantuntija/kaavoittaja

p. 050 408 3811

elina.nissinen@ii.fi

Kaavoitukseen liittyvien asiakirjojen postiosoite:

Iin kunta, PL 24, 91101 Ii

kirjaamo@ii.fi

